

珲春市进口百万吨煤炭产业园项目 收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：珲春市工业和信息化局



项目单位（公章）：
珲春市海之路投资开发有限公司



一、基本情况

珲春市，隶属于吉林省延边朝鲜族自治州，地处吉林省东部，延边州东南，被赋予地级市政府管理权限，是吉林省扩权强县改革试点市。政区以珲春岭为界与俄罗斯滨海边疆区的哈桑区接壤，西南以图们江为界与朝鲜罗先市相邻，北部以老爷岭为界与汪清县毗连，西北角与图们市相连，东北与黑龙江省东宁市相邻，总面积 5145 平方千米。

珲春历史悠久，早在四千多年前的新石器时代就有“肃慎”族在境内繁衍生息，地处中、朝、俄三国交界的边境城市，是国家首批四个沿边开放城市之一。2012 年 4 月，国务院批准设立中国图们江区域（珲春）国际合作示范区，标志着图们江区域合作开发上升为国家战略。珲春拥有国际合作示范区、边境经济合作区、综合保税区、中俄互市贸易区等国家级特殊区域，享受沿边开放、东北振兴、边疆少数民族、西部开发等国字号政策。2020 年 1 月，吉林省委、省政府出台《支持珲春开展海洋经济合作发展示范的意见》；2020 年 5 月，国家发改委、自然资源部联合复函支持吉林珲春海洋经济发展示范区建设。珲春境内自然生态良好，拥有国家级风景名胜区防川景区、图们江国家森林公园、东北虎和远东豹自然保护区、东方第一哨、土字石界碑、民俗朝族村等风景名胜。

一、基本情况

珲春市，隶属于吉林省延边朝鲜族自治州，地处吉林省东部，延边州东南，被赋予地级市政府管理权限，是吉林省扩权强县改革试点市。政区以珲春岭为界与俄罗斯滨海边疆区的哈桑区接壤，西南以图们江为界与朝鲜罗先市相邻，北部以老爷岭为界与汪清县毗连，西北角与图们市相连，东北与黑龙江省东宁市相邻，总面积 5145 平方千米。

珲春历史悠久，早在四千多年前的新石器时代就有“肃慎”族在境内繁衍生息，地处中、朝、俄三国交界的边境城市，是国家首批四个沿边开放城市之一。2012 年 4 月，国务院批准设立中国图们江区域（珲春）国际合作示范区，标志着图们江区域合作开发上升为国家战略。珲春拥有国际合作示范区、边境经济合作区、综合保税区、中俄互市贸易区等国家级特殊区域，享受沿边开放、东北振兴、边疆少数民族、西部开发等国字号政策。2020 年 1 月，吉林省委、省政府出台《支持珲春开展海洋经济合作发展示范的意见》；2020 年 5 月，国家发改委、自然资源部联合复函支持吉林珲春海洋经济发展示范区建设。珲春境内自然生态良好，拥有国家级风景名胜区防川景区、图们江国家森林公园、东北虎和远东豹自然保护区、东方第一哨、土字石界碑、民俗朝族村等风景名胜。

2019 - 2021 年，珲春市分别实现一般公共预算收入 8.94 亿元、7.36 亿元和 7.53 亿元，政府性基金收入分别为 7.15 亿元、3.57 亿元和 3.38 亿元。

珲春市 2019 - 2021 年财政经济数据

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	94	91.11	102.25
一般公共预算收入（亿元）	8.94	7.36	7.53
一般公共预算支出（亿元）	37.60	43.62	26.94
政府性基金收入（亿元）	7.15	3.57	3.38
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	6.55	2.91	2.76
政府性基金支出（亿元）	13.69	18.16	20.08
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	4.17	2.86	2.05

2021 地方政府专项债务限额 78.4792 亿元，专项债务余额 74.375 亿元，其中：5 年期 20 亿元，占比 26.89%；7 年期 14 亿元，占比 18.82%；10 年期 6.295 亿元，占比 8.46%；20 年期 22.13 亿元，占比 29.75%；30 年期 11.95 亿元，占比 16.07%。

二、债券情况

珲春市进口百万吨煤炭产业园项目拟发行专项债券 3.00 亿元，其中 2021 年已发行专项债券 1.00 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，期限为 20 年，每半年支付利息，债

券存续期后 10 年等额本金方式偿还本金，发行利率 3.54%；2022 年拟申请发行专项债券 1.90 亿元（其中本次拟发行专项债券 1.00 亿元，2022 年后期拟发行专项债券 0.90 亿元），2023 年拟发行专项债券金额 0.10 亿元，品种均为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，期限均为 20 年，每半年支付一次利息，债券存续期后 10 年采取等额本金的方式偿还本金，利率暂按 4.4%测算。

三、项目概况

（一）珲春市煤炭事业发展概况

珲春市是中国唯一一个中俄朝三国交界的边境窗口城市，与俄罗斯、朝鲜山水相连，独特的地理优势为境外煤炭交易和运输提供了极大便利。《珲春市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中明确指出，要将珲春打造成我国向北开放重要枢纽：积极参与“一带一路”倡议，强化与周边国家互通互联。对俄重点开展出海航线、清洁能源、矿产、水产品、木材、旅游等方面合作。对朝待时机成熟时重点开展出海航线、旅游、水产品、研修生和跨境工业园区合作。深化对日对韩经贸合作，打造东北亚地区合作中心枢纽。在优化产业发展布局方面，近期着力引进俄罗斯铜矿粉和煤炭资源，打造境外矿产开发引进、精细加工、下游产品研发生产的全产业链条。重点扶持珲春矿业集团技

改升级，提升煤质，引进俄煤，加快上马低阶煤洁净化利用项目，建设进口煤炭生产加工储备基地。

（二）珲春市煤炭事业未来发展规划

《关于做好 2021 年煤炭储备能力建设工作的通知》中关于“要求全国安排形成 1.2 亿吨以上的政府可调度煤炭储备能力。通过政府可调度煤炭储备能力建设，带动增加商业储备，力争到年底形成 4 亿吨左右的商业储备能力”；《关于做好 2021 年能源迎峰度夏工作的通知》中，“要求提升能源供应保障能力，发挥能源储备作用，灵活调节能源供需平衡，保障高峰时段社会生产生活用电”；《珲春市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中关于“建设进口煤炭生产加工储备基地”等要求，都反映出从国家到地方，对于煤炭储备能力建设的迫切需求。本项目为珲春市进口百万吨煤炭产业园项目，主要针对打造珲春储煤基地这一目标，建设产业园区的基础配套设施，为储煤基地的落地运营，提供强有力的基础保障。项目建成后，将极大地提升珲春、延边地区乃至整个吉林省的煤炭储备能力。是对国家能源政策的积极响应和有效落实。

（三）珲春市进口百万吨煤炭产业园项目

1. 项目建设背景

煤炭是十八世纪以来人类世界使用的主要能源之一，且目前和未来很长的一段时间之内煤炭还是我们人类的生

活必不可缺的能量来源之一。能源相当于城市的血液，它驱动着城市的运转。现代化程度越高的城市对能源的依赖越强，因为能源在维系以下重要功能：照明、交通、餐饮、供暖、降温、自动化管理系统等。在能源的利用上，我国大多都是进口为主，这也是因为我国虽在煤炭能源储量非常多，但毕竟作为不可再生能源的煤炭来说，都会有用完的一天，所以在一定的条件下，我国都会大量的进口煤炭使用，加快城市建设的发展。我国是国际上煤炭能源比重占据最高的国家，煤炭是我国主要的能源之一，不仅是我国社会经济增长的原动力，也是一种制约社会经济增长的主要因素。

在当今的世界能源结构中，煤炭资源储量丰富，而石油、天然气相对贫乏，中国更是一个富煤贫油的国家，但由于使用量较大，同时考虑到可持续发展，因此无法自给自足，进出口差额巨大。据中国海关数据显示，2020年前三季度中国煤炭进口数量为23946万吨，出口数量为274万吨。

近年来国内对质优价廉的煤炭需求量日益增长，且俄煤在市场上具有较强的竞争力，而现有的卸储装能力以及环保措施，极大阻碍了企业的发展。

随着社会经济不断发展，我国各地用煤需求更加旺盛，煤炭供需形势趋紧。与此同时，全球能源需求快速增长，国内煤炭供需缺口持续扩大，催生煤炭价格上涨，给部分下游

电厂等依赖煤炭作为能源的产业带来巨大压力。但随着我国对煤炭能源的需求日益加大，现有的煤炭储备仍严重不足。

2021 年 4 月 12 日，国家发改委以“加急”等级下发《关于做好 2021 年煤炭储备能力建设工作的通知》（以下简称《通知》），要求全国安排形成 1.2 亿吨以上的政府可调度煤炭储备能力。其中，向 28 个省（区、市）下达新增库存任务 6000 万吨，中央企业承担 6000 万吨、力争达到 7000 万吨。其主要任务通过落实新增煤炭储备能力和政府购买服务予以落实。通过政府可调度煤炭储备能力建设，带动增加商业储备，力争到年底形成 4 亿吨左右的商业储备能力。

“做好大宗商品保供稳价工作需要引导产业链上下游稳定原材料供应和产供销配套协作，协同应对市场价格波动风险。”工业和信息化部新闻发言人、运行监测协调局局长黄利斌在国新办 7 月 16 日举行的新闻发布会上表示，保持稳产增产，强化能源储备管理，不仅能够应对能源类大宗商品溢价给企业带来的成本上涨压力，还能助力能源迎峰度夏平稳有序。

7 月 23 日，国家发改委发布《关于做好 2021 年能源迎峰度夏工作的通知》，要求提升能源供应保障能力，发挥能源储备作用，灵活调节能源供需平衡，保障高峰时段社会生产生活用电。其中，“加强储煤设施建设，提升电煤库存水平”是发挥能源储备作用的重要抓手。该通知要求煤炭企业

要积极整合资源，完善储煤设施，落实最低最高库存制度，确保迎峰度夏发电用煤基本需求。

7月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。“做好大宗商品保供稳价工作”和“做好电力迎峰度夏保障工作”被列为重点。

根据国家发改委相关要求，2021年要求全国安排形成1.2亿吨以上的政府可调度煤炭储备能力，力争到2021年年底在全国范围内形成4亿吨左右的商业煤炭储备能力，其中电力企业2亿吨、煤炭企业1亿吨、流通环节1亿吨。为实现这一总体目标，鼓励有条件的地方和企业，在煤炭生产地、消费地、铁路交通枢纽、主要中转港口建立煤炭产品储备，按照合理辐射半径，培育建设一批储煤基地。

本项目作为吸引储煤基地落地的产业园区项目，正在在这样的宏观政策、市场需求、产业发展等背景下提出的。

2. 项目建设内容

珲春市进口百万吨煤炭产业园项目，建设地点位于东北亚铁路站场内现状#2号和#3号货场位置，总占地面积约137337.23平方米。该项目建成后，静态储煤能力可达50万吨，年处理能力可达1000万吨/年。

本项目新建建筑总面积78189.08平方米，其中办公楼2754.00平方米，水泵房303.60平方米，换热站216.00平方米，变电所640.00平方米，污水处理站234.00平方米，

机修车间 240.00 平方米，备品备件库 648.00 平方米，煤质化验室 266.00 平方米，T1 转载站 1660.50 平方米，T2 转载站 447.48 平方米，T3 转载站 264.00 平方米，T4 转载站 363.00 平方米，T5 转载站 392.00 平方米，T6 转载站 288.00 平方米，储煤棚 45595.00 平方米，卸煤棚 22699.50 平方米，驱动站 1178.00 平方米。

项目配套建设带式输送机走廊、汽车装载站、铁路装车站等构筑物，以及园区内给水工程、排水工程、暖通工程、电气工程等配套市政公用工程。

本次申请发行专项债券资金将主要用于项目建设中建筑工程、设备购置、设备安装、工程监理以及预备费用支出，资金使用情况受行业主管部门及财政部门监督。

3. 项目建设情况

该项目已于 2021 年 10 月开工建设，建筑施工工作正在有序进行中。

4. 项目分年建设计划

项目实施进度为 2 年，即从 2021 年 5 月~2023 年 4 月，当前项目作为三早工程已开工。

2021 年 5 月-2021 年 7 月：前期工作、落实资金、规划方案设计调整等工作；

2021 年 8 月：项目勘察、初步设计、施工图设计、审查及招标工作；

2021 年 9 月-2023 年 4 月：为本项目规划建设阶段，包括项目主体工程施工、设备购置、安装、调试。

3. 项目批复情况

2021 年 7 月 28 日取得珲发改审批【2021】44 号的可行性研究报告批复；2021 年 8 月 30 日取得编号为地字第 222404202100016 珲合号的建设用地规划许可证。

(三)社会效益分析

本项目的建设能够助力地区煤炭储备能力的提升，推进能源贸易，稳定煤炭价格。同时，对当地居民就业、收入、生活水平和环保都具有促进作用；本项目建设必要性充分，建设方案操作性强，工程方案合理，建成后所带来的经济、社会和环境效益十分显著。项目的建设符合国家和省、市相关建设规定，建设规模适宜，技术方案合理，社会效益显著。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一)项目投资估算

1. 投资估算依据

国家计委计办投资(2001)1153 号《投资项目可行性研究报告指南》、国家发展和改革委员会、建设部颁布的发改投(2006)1325 号《建设项目经济评价方法与参数》第三版、《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(吉建造[2019]3 号文件)、《建筑业营改增吉林省建设工程计价依据实施办法》(吉建造[2016]6 号)、当地现行投资指标和建设

单位提供投资估算资料、建设方案类似工程造价指标、国家与地方相关规定为依据。

(1) 建筑工程费用估算：工程费用估算依据当地与项目同类型结构形式建筑物现行市场价格指标计取。

(2) 设备及工器具购置费估算：设备购置费按现行市场价格和咨询价格估算。

(3) 安装工程费估算：安装工程费依据当地现行市场价格指标估算。

(4) 工程建设其他费用估算：勘察费、工程设计费、招标代理费用、工程监理费、建设项目环境影响咨询费依据发改委(2015)299号文件按照市场参考价计取。

(5) 预备费估算：基本预备费估算：以工程费用及工程其他费用之和为计算基数进行估算。

2. 估算总额

项目投资明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计
1	生产系统	26,314.19				26,314.19
2	供电系统	191.71	2,168.42	1,203.40		3,563.53
3	室外给排水及供热	2,310.51	251.82	676.20		3,238.53
4	机修厂	297.80	38.64	3.58		340.02
5	行政办公区-办公楼	818.01	3.38			821.39
6	厂区设施	2,646.50				2,646.50
7	工程建设及其他费用				7,287.99	7,287.99
	小计	32,578.72	2,462.26	1,883.18	7,287.99	44,212.15
8	工程预备费				1,326.36	1,326.36
	合计	32,578.72	2,462.26	1,883.18	8,614.35	45,538.51
9	建设期利息				2,802.49	2,802.49

10	铺底流动资金				196.91	196.91
	投资估算总值	32,578.72	2,462.26	1,883.18	11,613.75	48,537.91

本项目总投资为 48,537.91 万元，其中：工程费用：36,924.16 万元；其他费用：7,287.99 万元；预备费：1,326.36 万元；建设期利息：2,802.49 万元；铺底流动资金：196.91 万元。

序号	项目	金额（万元）
一、	建设投资	45,538.51
1	工程费用	36,924.16
	其中：土建工程	32,578.72
	设备及工器具购置	2,462.26
	安装工程	1,883.18
2	其它费用	7,287.99
3	预备费	1,326.36
二、	建设期利息	2,802.49
三、	流动资金	196.91
四、	合计	48,537.91

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

项目拟通过项目单位自有资金配套资本金，同时申请发行地方政府专项债券进行筹集。

2. 资金来源

本项目总投资 48,537.91 万元，其中项目单位自有资金 18,537.91 万元，占总投资比例 38.19%；拟申请地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，占总投资比例 61.81%。

其中 2021 年已发行专项债券 10,000.00 万元，品种为记账式固定利率付息债券，期限为 20 年，每半年支付利息，债券存续期后 10 年等额本金方式偿还本金，发行利率 3.54%。2022 年拟申请发行专项债券 19,000.00 万元（其中本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，2022 年后期拟发行专项债券 9,000.00 万元），2023 年拟申请发行专项债券 1,000.00 万元，品种均为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，期限均为 20 年，每半年支付一次利息，债券存续期后 10 年采取等额本金的方式偿还本金，利率暂按 4.4%测算。

项目资金使用计划表

建设内容	项目单位自有资金			专项债券资金			合计
	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年	
工程费用		6,722.36	201.8	10,000.00	19,000.00	1,000.00	36,924.16
其中：							
(1) 土建工程		2,578.72		10,000.00	19,000.00	1,000.00	32,578.72
(2) 设备及工器具购置		2,260.46	201.80				2,462.26
(3) 安装工程		1,883.18					1,883.18
其它费用	423.08	6,864.91					7,287.99
预备费		682	644.36				1,326.36
建设期利息		638	2,164.49				2,802.49
流动资金			196.91				196.91
合计	423.08	14907.27	3207.56	10,000.00	19,000.00	1,000.00	48,537.91

项目单位制定了《资金管理制度》，对资金的管理部门、资金的归集、计划管理、使用原则、审批程序进行了严格的

规范和管理，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，保证资金安全和有效使用。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

1、项目收入

根据市场调研、查询珲春市周边地区出租收入历史出租信息（58 同程网站），同时考虑园区的区域位置及配套条件等因素，地理位置及谨慎性原则各项目起始价格暂定如下：整体出租价格暂定 1.1 元/平方米/天。

根据珲春市财政局文件，“珲财字【2021】151 号”《关于 2021 年吉林市地方政府专项债券政府补助部分通过调整预算安排的说明》，“珲春市财政局后期运营过程中，对珲春市进口百万吨煤炭产业园项目予以 700.00 万元/年补助，并依据实际情况对补助部分进行调整”。

通过查询吉林省统计局网站各年度统计年鉴（<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>），延边近三年（2018 年、2019 年、2020 年）的 CPI 增速分别为 2.10%、2.60%、1.90%，近三年平均值为 2.37%，考虑预期物价上涨情况，自项目运营开始按谨慎角度考虑，每年按 CPI 平均增速 2.00% 的上涨，每三年调整一次，即每三年增幅 6%。

具体参考价格信息如下：

序号	城市	位置	房屋类别	价格	出租面积 (m ²)	备注
1	延边	延吉依兰镇	厂房	1.00	1,000.00	58 同城
2	延边	长白山市场	厂房	1.67	200.00	58 同城
3	珲春	珲春出口加工区 3 号厂房	厂房	0.82	890.00	实际调研
4	珲春	环亚经贸厂房	厂房及食堂	0.88	1,000.00	实际调研
5	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 1 号厂房	厂房	0.82	3,000.00	实际调研
6	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 3 号厂房	厂房	0.82	3,500.00	实际调研
7	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 3 号厂房	办公楼	1.31	200.00	实际调研
8	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 3 号厂房	食堂	0.82	300.00	实际调研
9	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 9 号厂房	厂房	0.82	2,000.00	实际调研
10	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 3 号厂房	厂房	0.82	1,000.00	实际调研
11	延边	延吉鑫泉御苑	办公综合楼	1.95	136.65	58 同城
12	延边	延吉益华广场	办公综合楼	1.33	150.00	58 同城
13	延边	延吉鑫田家园	办公综合楼	1.50	156.00	58 同城

项目预计出租时间为预计 2024 年 01 月。因厂房整体出租，故出租率暂按第一年及以后期间为 100%。

项目收入为整体出租产生的收入，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	租金收入	财政补助收入	收入合计
2024 年	3,139.29	700.00	3,839.29
2025 年	3,139.29	700.00	3,839.29
2026 年	3,139.29	700.00	3,839.29
2027 年	3,331.48	700.00	4,031.48
2028 年	3,331.48	700.00	4,031.48
2029 年	3,331.48	700.00	4,031.48
2030 年	3,535.40	700.00	4,235.40
2031 年	3,535.40	700.00	4,235.40

年份	租金收入	财政补助收入	收入合计
2032 年	3,535.40	700.00	4,235.40
2033 年	3,751.82	700.00	4,451.82
2034 年	3,751.82	700.00	4,451.82
2035 年	3,751.82	700.00	4,451.82
2036 年	3,981.47	700.00	4,681.47
2037 年	3,981.47	700.00	4,681.47
2038 年	3,981.47	700.00	4,681.47
2039 年	4,225.18	700.00	4,925.18
2040 年	4,225.18	700.00	4,925.18
2041 年	4,225.18	700.00	4,925.18
2042 年	4,483.83	700.00	5,183.83
2043 年	2,241.92	350.00	2,591.92
合计	72,619.67	13,650.00	86,269.67

2、项目支出

项目收入的房屋出租增值税税率 9%，房屋出租房产税税率 12%，所得税税率 25%，城建税税率 7%，教育附加 5%。根据《珲春市进口百万吨煤炭产业园项目可行性研究报告》相关支出预测，修理费系指维持正常生产和使用而发生的固定资产维修费用，按照按形成固定资产投资一定比例计提，经测算，项目年修理费为 894.00 万元；燃料动力费由入驻企业承担；工资福利费方面，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号），人工工资及福利费包括工资、奖金、补助等，以及养老保险、住房公积金等中个人缴纳的部分，一般按照项目人员配置平均数估算。项目建成后，园区拟招聘用工 10 人，根据当地工资平均标准，确定项目管理人员 6000 元/人·月，福利费用标准

按每月工资 14%提取，五险一金按工资总额的 32.3%估算（其中基本养老保险缴交比例为 16%、医疗及生育保险缴交比例为 10%、失业保险缴交比例为 0.7%、工伤保险缴交比例为 0.6%、住户公积金缴交比例 5%），合计为 105.34 万元。

通过查询吉林省统计局网站各年度统计年鉴（<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>），延边近三年（2018 年、2019 年、2020 年）的 CPI 增速分别为 2.00%、2.80%、2.30%，近三年平均值为 2.37%，考虑预期物价上涨情况，自项目运营开始按谨慎角度考虑，每年按 CPI 平均增速 2.00%的上涨，每三年调整一次，即每三年增幅 6%。

按上述测算规则，珲春市进口百万吨煤炭产业园项目各期支出情况如下：

单位：万元

年份	维修费用	薪酬	各项税费	支出合计
2024 年	894.00	105.34	345.61	1,344.95
2025 年	894.00	105.34	345.61	1,344.95
2026 年	894.00	105.34	345.61	1,344.95
2027 年	894.00	111.28	366.77	1,372.05
2028 年	894.00	111.78	366.77	1,372.55
2029 年	894.00	111.78	366.77	1,372.55
2030 年	894.00	118.09	389.22	1,401.31
2031 年	894.00	118.63	389.22	1,401.85
2032 年	894.00	118.63	389.22	1,401.85
2033 年	894.00	125.32	413.04	1,432.36
2034 年	894.00	125.89	413.04	1,432.93
2035 年	894.00	125.89	413.04	1,432.93
2036 年	894.00	132.99	438.33	1,465.32

年份	维修费用	薪酬	各项税费	支出合计
2037 年	894.00	133.59	465.14	1,492.73
2038 年	894.00	133.59	495.99	1,523.58
2039 年	894.00	141.77	600.81	1,636.58
2040 年	894.00	141.77	631.66	1,667.43
2041 年	894.00	141.77	662.51	1,698.28
2042 年	894.00	150.45	1,014.34	2,058.79
2043 年	447.00	75.22	515.93	1,038.15
合计	17,433.00	2,434.46	9,368.63	29,236.09

结合上述，珲春市进口百万吨煤炭产业园项目各期收入及收益情况如下：

单位：万元

年份	项目收入	项目支出	净收益
2024 年	3,839.29	1,344.95	2,494.34
2025 年	3,839.29	1,344.95	2,494.34
2026 年	3,839.29	1,344.95	2,494.34
2027 年	4,031.48	1,372.05	2,659.43
2028 年	4,031.48	1,372.55	2,658.93
2029 年	4,031.48	1,372.55	2,658.93
2030 年	4,235.40	1,401.31	2,834.09
2031 年	4,235.40	1,401.85	2,833.55
2032 年	4,235.40	1,401.85	2,833.55
2033 年	4,451.82	1,432.36	3,019.46
2034 年	4,451.82	1,432.93	3,018.89
2035 年	4,451.82	1,432.93	3,018.89
2036 年	4,681.47	1,465.32	3,216.15
2037 年	4,681.47	1,492.73	3,188.74
2038 年	4,681.47	1,523.58	3,157.89
2039 年	4,925.18	1,636.58	3,288.60
2040 年	4,925.18	1,667.43	3,257.75
2041 年	4,925.18	1,698.28	3,226.90
2042 年	5,183.83	2,058.79	3,125.04
2043 年	2,591.92	1,038.15	1,553.77

年份	项目收入	项目支出	净收益
合计	86,269.67	29,236.09	57,033.58

现金流量表

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	现金流入	133,989.09	10,423.08	33,041.27	4,255.07	3,839.29	3,839.29	3,839.29
1	业务活动现金收入	86,269.67	-	-	-	3,839.29	3,839.29	3,839.29
1.1	租金收入	86,269.67				3,839.29	3,839.29	3,839.29
2	融资活动现金流入	30,000.00	10,000.00	18,000.00	2,000.00	-	-	-
2.1	债券融资款	30,000.00	10,000.00	18,000.00	2,000.00			
3	资本金投入	17,719.42	423.08	15,041.27	2,255.07			
二	项目现金流出	124,098.51	10,423.08	33,041.27	4,255.07	2,578.95	2,578.95	2,578.95
1	业务活动现金流出	74,971.51	10,423.08	32,269.27	3,043.07	1,344.95	1,344.95	1,344.95
1.1	各项税费	9,368.63				345.61	345.61	345.61
1.2	经营成本费用	19,867.46				999.34	999.34	999.34
1.3	建设投资	45,538.51	10,423.08	32,269.27	2,846.16			
1.4	流动资金	196.91			196.91			
2	融资活动现金流出	49,127.00	-	772.00	1,212.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00
2.1	偿还债券本金	30,000.00						
2.2	支付债券利息	19,127.00		772.00	1,212.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00
三	现金结余							
1	期初现金			-	-	-	1,260.34	2,520.68
2	期内变动		-	-	-	1,260.34	1,260.34	1,260.34
3	期末现金	9,890.58	-	-	-	1,260.34	2,520.68	3,781.02

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	现金流入	4,031.48	4,031.48	4,031.48	4,235.40	4,235.40	4,235.40	4,451.82	4,451.82	4,451.82
1	业务活动现金收入	4,031.48	4,031.48	4,031.48	4,235.40	4,235.40	4,235.40	4,451.82	4,451.82	4,451.82
1.1	租金收入	4,031.48	4,031.48	4,031.48	4,235.40	4,235.40	4,235.40	4,451.82	4,451.82	4,451.82
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款									
3	资本金投入									
二	项目现金流出	2,606.05	2,606.55	2,606.55	2,635.31	2,635.85	3,635.85	5,489.16	5,468.53	5,345.13
1	业务活动现金流出	1,372.05	1,372.55	1,372.55	1,401.31	1,401.85	1,401.85	1,432.36	1,432.93	1,432.93
1.1	各项税费	366.77	366.77	366.77	389.22	389.22	389.22	413.04	413.04	413.04
1.2	经营成本费用	1,005.28	1,005.78	1,005.78	1,012.09	1,012.63	1,012.63	1,019.32	1,019.89	1,019.89
1.3	建设投资									
1.4	流动资金									
2	融资活动现金流出	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	2,234.00	4,056.80	4,035.60	3,912.20
2.1	偿还债券本金						1,000.00	2,900.00	3,000.00	3,000.00
2.2	支付债券利息	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,156.80	1,035.60	912.20
三	现金结余									
1	期初现金	3,781.02	5,206.45	6,631.38	8,056.31	9,656.40	11,255.95	11,855.50	10,818.16	9,801.45
2	期内变动	1,425.43	1,424.93	1,424.93	1,600.09	1,599.55	599.55	-1,037.34	-1,016.71	-893.31
3	期末现金	5,206.45	6,631.38	8,056.31	9,656.40	11,255.95	11,855.50	10,818.16	9,801.45	8,908.14

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	4,681.47	4,681.47	4,681.47	4,925.18	4,925.18	4,925.18	5,183.83	2,591.92
1	业务活动现金收入	4,681.47	4,681.47	4,681.47	4,925.18	4,925.18	4,925.18	5,183.83	2,591.92
1.1	租金收入	4,681.47	4,681.47	4,681.47	4,925.18	4,925.18	4,925.18	5,183.83	2,591.92
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款								
3	资本金投入								
二	项目现金流出	5,254.12	5,158.13	5,065.58	5,055.18	4,962.63	4,870.08	4,107.19	1,140.35
1	业务活动现金流出	1,465.32	1,492.73	1,523.58	1,636.58	1,667.43	1,698.28	2,058.79	1,038.15
1.1	各项税费	438.33	465.14	495.99	600.81	631.66	662.51	1,014.34	515.93
1.2	经营成本费用	1,026.99	1,027.59	1,027.59	1,035.77	1,035.77	1,035.77	1,044.45	522.22
1.3	建设投资								
1.4	流动资金								
2	融资活动现金流出	3,788.80	3,665.40	3,542.00	3,418.60	3,295.20	3,171.80	2,048.40	102.20
2.1	偿还债券本金	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,000.00	100.00
2.2	支付债券利息	788.80	665.40	542.00	418.60	295.20	171.80	48.40	2.20
三	现金结余								
1	期初现金	8,908.14	8,335.49	7,858.83	7,474.72	7,344.72	7,307.27	7,362.37	8,439.01
2	期内变动	-572.65	-476.66	-384.11	-130.00	-37.45	55.10	1,076.64	1,451.57
3	期末现金	8,335.49	7,858.83	7,474.72	7,344.72	7,307.27	7,362.37	8,439.01	9,890.58

备注：(1) 现金流量表净现金流量（期末现金）数额为 9,890.58 万元与债券存续期内的相关收益总额 57,033.58 万元扣除债券存续期内的融资本息 49,127.00 万元后的余额 7,906.58 万元存在差异，差异金额为 1,984.00 万元（该金额为 2022 年 - 2023 年融资利息资本化部分）。

(2) 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（二）偿还债券本息情况

（1）2021 年已发行债券应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2021 年		10,000.00		3.54%	0	0
2022 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2023 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2024 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2025 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2026 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2027 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2028 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2029 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2030 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2031 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2032 年	10,000.00		1,000.00	3.54%	354.00	1,354.00
2033 年	9,000.00		1,000.00	3.54%	318.60	1,318.60
2034 年	8,000.00		1,000.00	3.54%	283.20	1,283.20
2035 年	7,000.00		1,000.00	3.54%	247.80	1,247.80
2036 年	6,000.00		1,000.00	3.54%	212.40	1,212.40
2037 年	5,000.00		1,000.00	3.54%	177.00	1,177.00
2038 年	4,000.00		1,000.00	3.54%	141.60	1,141.60
2039 年	3,000.00		1,000.00	3.54%	106.20	1,106.20
2040 年	2,000.00		1,000.00	3.54%	70.80	1,070.80
2041 年	1,000.00		1,000.00	3.54%	35.40	1,035.40
合计		10,000.00	10,000.00		5,487.00	15,487.00

（2）2022 年本次拟发行债券应还本付息情况如下：

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况
----	------	--------	----------

			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2022 年		10,000.00		4.40%	220.00	220.00
2023 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2024 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2025 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2026 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2027 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2028 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2029 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2030 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2031 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2032 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2033 年	10,000.00		1,000.00	4.40%	418.00	1,418.00
2034 年	9,000.00		1,000.00	4.40%	374.00	1,374.00
2035 年	8,000.00		1,000.00	4.40%	330.00	1,330.00
2036 年	7,000.00		1,000.00	4.40%	286.00	1,286.00
2037 年	6,000.00		1,000.00	4.40%	242.00	1,242.00
2038 年	5,000.00		1,000.00	4.40%	198.00	1,198.00
2039 年	4,000.00		1,000.00	4.40%	154.00	1,154.00
2040 年	3,000.00		1,000.00	4.40%	110.00	1,110.00
2041 年	2,000.00		1,000.00	4.40%	66.00	1,066.00
2042 年	1,000.00		1,000.00	4.40%	22.00	1,022.00
合计		10,000.00	10,000.00		6,820.00	16,820.00

(3) 2022 年后续拟融资债券应还本付息情况如下:

还本付息情况表

单位: 万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2022 年		9,000.00		4.40%	198.00	198.00
2023 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2024 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2025 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2026 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2027 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2028 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2029 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2030 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2031 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2032 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2033 年	9,000.00		900.00	4.40%	376.20	1,276.20
2034 年	8,100.00		900.00	4.40%	336.60	1,236.60
2035 年	7,200.00		900.00	4.40%	297.00	1,197.00
2036 年	6,300.00		900.00	4.40%	257.40	1,157.40
2037 年	5,400.00		900.00	4.40%	217.80	1,117.80
2038 年	4,500.00		900.00	4.40%	178.20	1,078.20
2039 年	3,600.00		900.00	4.40%	138.60	1,038.60
2040 年	2,700.00		900.00	4.40%	99.00	999.00
2041 年	1,800.00		900.00	4.40%	59.40	959.40
2042 年	900.00		900.00	4.40%	19.80	919.80
合计		9,000.00	9,000.00		6,138.00	15,138.00

(4) 2023 年拟融资债券应还本付息情况如下:

还本付息情况表

单位: 万元

度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2023 年		1,000.00		4.40%	22.00	22.00
2024 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2025 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2026 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2027 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2028 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2029 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2030 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2031 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00

度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2032 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2033 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2034 年	1,000.00		100.00	4.40%	41.80	141.80
2035 年	900.00		100.00	4.40%	37.40	137.40
2036 年	800.00		100.00	4.40%	33.00	133.00
2037 年	700.00		100.00	4.40%	28.60	128.60
2038 年	600.00		100.00	4.40%	24.20	124.20
2039 年	500.00		100.00	4.40%	19.80	119.80
2040 年	400.00		100.00	4.40%	15.40	115.40
2041 年	300.00		100.00	4.40%	11.00	111.00
2042 年	200.00		100.00	4.40%	6.60	106.60
2043 年	100.00		100.00	4.40%	2.20	102.20
合计		1,000.00	1,000.00		682.00	1,682.00

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收益为园区内厂房整体出租产生的现金流入，未来应还本付息总额为 49,127.00 万元，其中 2021 年已发行债券本金总额为 10,000.00 万元，债券利息总额为 5,487.00 万元；2022 年拟发行债券本金总额为 19,000.00 万元，债券利息总额为 12,958.00 万元；2023 年拟发行债券本金总额为 1,000.00 万元，债券利息总额为 682.00 万元。

以预期相关收入扣除对应的成本及各项税金后的收益计算本息覆盖倍数，本息覆盖倍数为 1.16。

单位：万元

年度	债务支付本息情况			相关收益
	本金	利息	小计	
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	772.00	772.00	0.00
2023 年	0.00	1,212.00	1,212.00	0.00

2024 年	0.00	1,234.00	1,234.00	2,494.34
2025 年	0.00	1,234.00	1,234.00	2,494.34
2026 年	0.00	1,234.00	1,234.00	2,494.34
2027 年	0.00	1,234.00	1,234.00	2,659.43
2028 年	0.00	1,234.00	1,234.00	2,658.93
2029 年	0.00	1,234.00	1,234.00	2,658.93
2030 年	0.00	1,234.00	1,234.00	2,834.09
2031 年	0.00	1,234.00	1,234.00	2,833.55
2032 年	1,000.00	1,234.00	2,234.00	2,833.55
2033 年	2,900.00	1,156.80	4,056.80	3,019.46
2034 年	3,000.00	1,035.60	4,035.60	3,018.89
2035 年	3,000.00	912.20	3,912.20	3,018.89
2036 年	3,000.00	788.80	3,788.80	3,216.15
2037 年	3,000.00	665.40	3,665.40	3,188.74
2038 年	3,000.00	542.00	3,542.00	3,157.89
2039 年	3,000.00	418.60	3,418.60	3,288.60
2040 年	3,000.00	295.20	3,295.20	3,257.75
2041 年	3,000.00	171.80	3,171.80	3,226.90
2042 年	2,000.00	48.40	2,048.40	3,125.04
2043 年	100.00	2.20	102.20	1,553.77
小计	30,000.00	19,127.00	49,127.00	57,033.58
本息覆盖倍数				1.16

综上所述，在本次项目专项债券存续期内，珲春市进口百万吨煤炭产业园项目预期收益对融资成本覆盖倍数为 1.16 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。

六、项目事前绩效评估情况

2021 年 11 月 12 日，由珲春市工业和信息化局对本项目进行了事前绩效评估，出具了《专项债券项目事前绩效评估报告》及《专项债券项目事前绩效评估绩效目标申报表》，经评估，现就以下 8 点内容报告如下：

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性：随着社会经济不断发展，我国各地用煤需求更加旺盛，煤炭供需形势趋紧。与此同时，全球能源需求快速增长，国内煤炭供需缺口持续扩大，催生煤炭价格上涨，给部分下游电厂等依赖煤炭作为能源的产业带来巨大压力。但随着我国对煤炭能源的需求日益加大，现有的煤炭储备仍严重不足。

根据国家发改委相关要求，2021 年要求全国安排形成 1.2 亿吨以上的政府可调度煤炭储备能力，力争到 2021 年年底在全国范围内形成 4 亿吨左右的商业煤炭储备能力，其中电力企业 2 亿吨、煤炭企业 1 亿吨、流通环节 1 亿吨。为实现这一总体目标，鼓励有条件的地方和企业，在煤炭生产地、消费地、铁路交通枢纽、主要中转港口建立煤炭产品储备，按照合理辐射半径，培育建设一批储煤基地。

珲春现有的储煤场，位于东北亚铁路站场内，经过多年运营，已经积累了丰富的对俄煤炭交易经验。目前，东北亚铁路以珲图铁路和珲春南站为核心，在珲春南站已经建设和运行了#1、#2、#3 号煤炭货场，同时已经基本建成俄铁和准轨国铁的多条到发线。货场内现采用牵引机车、轮式装载机、推土机等设备进行卸、储、装作业。货场基本具备实际运行条件，但现有条件的装、卸、储的能力和效率较低，急需提质增效，以满足国家要求的能源（煤炭）储备基地的标准。

因此本项目的实施符合实际需求，与国家政策方针相符，项目建设必要性充分。

公益性：本项目为储煤基地提供必要的基础设施条件，产业园区的建立，有利于利用现有铁路场站和市场资源，助力储煤产业发展。本项目作为未来储煤基地落实运营的前提条件，产业园区的建设，将有利于该地区煤炭的保供稳价，保障吉林省电力、供暖等煤炭依赖度高的产业良性发展。同时能够带动当地产品加工业、交通运输业、物流业等其他相关产业的快速发展。

因此本项目的实施具有较强的公益性。

收益性：本项目主要收入来源为整体出租与财政补贴。

整体出租价格按照 1.1 元/m²/天计算，根据珲春市财政局文件，“珲财字〔2021〕151 号”《关于 2021 年吉林市地方政府专项债券政府补助部分通过调整预算安排的说明》，“珲春市财政局后期运营过程中，对珲春市进口百万吨煤炭产业园项目予以 700.00 万元/年补助，并依据实际情况对补助部分进行调整”。

通过查询吉林省统计局网站各年度统计年鉴 (<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>)，延边近三年（2018 年、2019 年、2020 年）的 CPI 增速分别为 2.10%、2.60%、1.90%，近三年平均值为 2.37%，考虑预期物价上涨情况，自项目运营开始按谨慎角度考虑，每年按 CPI 平均增速 2.00% 的上涨，每三年调整一次，即每三年增幅 6%。

项目预计出租时间为预计 2024 年 01 月。因厂房整体出租，故出租率暂按第一年及以后期间为 100%。

债券存续期内项目经济效益较好。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

建设投资合规性：项目资金筹措方式为财政预算资金和发行政府专项债券。本项目总投资 48,537.91 万元，其中项目单位自有资金 18,537.91 万元，占总投资比例 38.19%；拟申请地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，占总投资比例 61.81%。

债券资金将主要用于项目建设中建筑工程费用以及预备费用支出。

符合专项债券发行的资金比例要求，并且按照《吉林省新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》（吉财〔2017〕466 号）、《2021 年新增地方政府专项债券拟发行项目评审标准》等文件要求，资金来源渠道符合相关规定，履行的资金筹措程序及编制的专项债券申请材料科学规范。

建设投资可行性：

本项目建设投资可行性较高，随着社会经济不断发展，我国各地用煤需求更加旺盛，煤炭供需形势趋紧。与此同时，全球能源需求快速增长，国内煤炭供需缺口持续扩大，催生煤炭价格上涨，给部分下游电厂等依赖煤炭作为能源的产业带来巨大压力的同时，也对我国军事国防、航空航天造成一定程度的影响。随着我国对煤炭能源的需求日益加大，煤炭储备能力不足的问题，日益严重。为此，我国加大加快煤炭仓储设施建设，包括分拣、运输等在内的相关配套建设也要同步跟上。在现阶段煤炭价格趋于稳定的时期，我国应发动各方力量抓紧建设储煤基地，加大加快煤炭进口，对冲过去高煤价成本，重点加

强现货交易，缩短交易周期。因此，本项目的建设。有利于完善地区储备体系，保障国家能源安全。

事权、支出责任和财力相匹配情况：

1. 珲春市财政局

负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

2. 珲春市工业和信息化局（行业主管部门）

负责按照行业管理要求并根据项目建设规模、成本等因素，管理、审核项目资金需求，对项目信息的真实性、准确性、完整性负责。对项目资金的使用和项目建设的实施过程进行监督，确保债券资金专款专用。做好政府债务管理系统的衔接，加强对项目实施情况的监控，确保债券资金按照工程进度尽早支出，形成实物工作量。

3. 珲春市海之路投资开发有限公司

负责测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用专项债券资金，勉力提高资金使用效益。

项目成熟度：

截止评价日，项目已完成可行性研究报告编制及报批工作。本项目为续发债券，债券使用当年，能够形成实物。

项目建设的基础设施条件能够得到有效保障，在债券资金使用年度可完成项目全部建设内容，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

资金来源：本项目总投资 48,537.91 万元，其中项目单位自有资金 18,537.91 万元，占总投资比例 38.19%；拟申请地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，占总投资比例 61.81%。

其中 2021 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2022 年拟申请发行专项债券 19,000.00 万元（其中本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，2022 年后期拟发行专项债券 9,000.00 万元），2023 年拟申请发行专项债券 1,000.00 万元。

资金支持方式科学合理，符合相关政策法规。不存在财政部门和其他部门资金重复投入使用。

筹资风险可控性：

针对债券筹资风险的负责结构、利率变动、债种结构等主要因素未进行详细说明。筹措资金基本能及时到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

收益测算：本项目主要收入来源为整体出租与财政补贴。

整体出租价格按照 1.1 元/m²/天计算，根据珲春市财政局文件，“珲财字〔2021〕151 号”《关于 2021 年吉林市地方政府专项债券政府补助部分通过调整预算安排的说明》，“珲春市财政局后期运营过程中，对珲春市进口百万吨煤炭产业园项目予以 700.00 万元/年补助，并依据实际情况对补助部分进行调整”。

通过查询吉林省统计局网站各年度统计年鉴 (<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>), 延边近三年(2018年、2019年、2020年)的CPI增速分别为2.10%、2.60%、1.90%, 近三年平均值为2.37%, 考虑预期物价上涨情况, 自项目运营开始按谨慎角度考虑, 每年按CPI平均增速2.00%的上涨, 每三年调整一次, 即每三年增幅6%。

项目预计出租时间为预计2024年01月。因厂房整体出租, 故出租率暂按第一年及以后期间为100%。

本项目建成后, 将为入驻企业提供强大的基础设施保障, 助力产业园区形成50万吨的静态储煤能力, 多达1000万吨/年的年处理能力。项目的建设, 是对国家和地方政策的积极响应和有效落实; 有利于利用现有铁路场站和市场资源, 助力储煤产业发展; 有利于该地区煤炭的保供稳价, 保障吉林省电力、供暖等煤炭依赖度高的产业良性发展; 有利于完善地区储备体系, 保障国家能源安全; 有利于明确珲春市城市定位, 将其打造成为东北亚国际能源物资集散基地。受政策、市场、环境等影响较低。

成本测算:

项目收入的房屋出租增值税税率9%, 房屋出租房产税税率12%, 所得税税率25%, 城建税税率7%, 教育附加5%。根据《珲春市进口百万吨煤炭产业园项目可行性研究报告》相关支出预测, 修理费系指维持正常生产和使用而发生的固定资产维修费用, 按照按按形成固定资产投资一定比例计提, 经测算, 项目年修理费为894.00万元; 燃料

动力费由入驻企业承担；工资福利费方面，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号），人工工资及福利费包括工资、奖金、补助等，以及养老保险、住房公积金等中个人缴纳的部分，一般按照项目人员配置平均数估算。项目建成后，园区拟招聘用工10，根据当地工资平均标准，确定项目管理人员6000元/人·月，福利费用标准按每月工资14%提取，五险一金按工资总额的32.3%估算（其中基本养老保险缴交比例为16%、医疗及生育保险缴交比例为10%、失业保险缴交比例为0.7%、工伤保险缴交比例为0.6%、住房公积金缴交比例5%），合计为105.34万元。

通过查询吉林省统计局网站各年度统计年鉴（<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>），延边近三年（2018年、2019年、2020年）的CPI增速分别为2.00%、2.80%、2.30%，近三年平均值为2.37%，考虑预期物价上涨情况，自项目运营开始按谨慎角度考虑，每年按CPI平均增速2.00%的上涨，每三年调整一次，即每三年增幅6%。

成本控制措施有效性：项目收入、成本、收益测算依据充分，测算基本合理。未见本项目成本控制措施。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资48,537.91万元，其中项目单位自有资金18,537.91万元，占总投资比例38.19%；拟申请地方政府专项债券资金30,000.00万元，占总投资比例61.81%。

其中 2021 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2022 年拟申请发行专项债券 19,000.00 万元（其中本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，2022 年后期拟发行专项债券 9,000.00 万元），2023 年拟申请发行专项债券 1,000.00 万元。

债券资金将主要用于项目建设中建筑工程费用以及预备费用支出。

主要技术指标表

序号	名称		面积（m ² ）	备注
1	场区用地面积		137337.23	
2	总建筑面积		78189.08	
3	其中	地上建筑面积	68275.78	
		地下建筑面积	9913.30	
4	建筑物占地面积		63758.04	
5	硬化面积		52398.24	
6	建筑密度		46.42%	
7	计容面积		129169.28	
8	容积率		1.13	
9	室外停车位（小车）		50辆	
10	室外停车位（大车）		14辆	

本项目投入：本项目的投入主要有土地及资金。其中投入的土地面积为 137,337.23 m²。项目总投资 48,537.91 万元。

本项目产出：本项目的产出主要有实物产出与经济产出。

其中实物产出有：总建筑面积 78,189.08 m²，其中办公楼 2,754.00 m²，水泵房 303.60 m²，换热站 216.00 m²，变电所 640.00 m²，污水处理站 234.00 m²，机修车间 240.00 m²，备品备件库 648.00 m²，煤质化验室 266.00 m²，T1 转载站 1,660.50 m²，T2 转载站 447.48 m²，T3 转载站 264.00 m²，T4 转载站 363.00 m²，T5 转载站 392.00 m²，T6 转载站 288.00 m²，储煤棚 45,595.00 m²，卸煤棚 22,699.50 m²，驱动站 1,178.00 m²。

项目配套建设带式输送机走廊、汽车装载站、铁路装车站等构筑物，以及园区内给水工程、排水工程、暖通工程、电气工程等配套市政公用工程。

经济产出：本项目主要收入来源为整体出租与财政补贴。

整体出租价格按照 1.1 元/m²/天计算，根据珲春市财政局文件，“珲财字〔2021〕151 号”《关于 2021 年吉林市地方政府专项债券政府补助部分通过调整预算安排的说明》，“珲春市财政局后期运营过程中，对珲春市进口百万吨煤炭产业园项目予以 700.00 万元/年补助，并依据实际情况对补助部分进行调整”。

通过查询吉林省统计局网站各年度统计年鉴 (<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>), 延边近三年 (2018 年、2019 年、2020 年) 的 CPI 增速分别为 2.10%、2.60%、1.90%, 近三年平均值为 2.37%, 考虑预期物价上涨情况, 自项目运营开始按谨慎角度考虑, 每年按 CPI 平均增速 2.00% 的上涨, 每三年调整一次, 即每三年增幅 6%。

项目预计出租时间为预计 2024 年 01 月。因厂房整体出租, 故出租率暂按第一年及以后期间为 100%。

本项目投入产出比较高, 债券资金需求较为合理。

(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

珲春市进口百万吨煤炭产业园项目计划总融资金额 3.00 亿元, 其中 2021 年已发行专项债券 1.00 亿元, 2022 年拟发行专项债券金额 1.9 亿元, 2023 年拟发行专项债券金额 0.1 亿元, 品种为记账式固定利率付息债券, 全部为新增债券, 期限为 20 年, 每半年支付利息, 前 10 年每年只付利息不偿还本金, 后 10 年采取等额本金方式偿还本金。。计划内容明确具体。

偿债计划可行性: 本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标, 本息保障倍数大于 1.1, 说明项目具备偿债能力, 且指标越高, 偿债能力越强。本息覆盖倍数为可用于还本付息的项目净收益与债券本息合计的比值, 可用于还本付息的项

目收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营成本及相关税费后的余额。

以预期相关收入扣除对应的成本及各项税金后的收益计算本息覆盖倍数，本息覆盖倍数为 1.16，项目收益完全可以覆盖融资成本。

通过收入、支出测算分析本项目偿债计划可行，但整体测算分析未经过前期论证。

过程控制有效性：

组织机构及职责分工内容简略，描述不够明确，需进一步完善。

建议细化实施单位各项业务管理制度，财务制度。

建议细化过程控制措施。

财务风险：

本项目投融资金额大，在投资方面，可能由于对工程量预计不足或设备、原材料价格上升导致投资估算不敷需要的风险；在融资方面，存在着融资成本上升等风险导致财务内部收益率低于预期的风险。

项目是否能在计划时间内建设完成，是否能在计划时间内完成收入都会大大降低项目的预期回报，影响利润水平，因此该风险的影响程度为严重。

财务风险控制措施：

针对财务风险，建议与相关方面洽谈预采取债券形式获得资金流，在保持合理的财务杠杆水平的基础上降低债务融资成本。在下一步工作中以设计阶段为重点，在优化建设方案、设计方案的基础上，在建设程序的各个阶段，采用一定的方法和措施把工程造价的发生控制在合理的范围和核定的造价限额内。以求合理使用人力、物力和财力，取得较好的投资效益。在工程项目建设的全过程中，工程造价控制贯穿各个阶段。要有效地控制工程造价，应该从组织、技术、经济、合同与信息管理等多方面采取措施，做好全过程的工程造价管理。

工程建设风险：

本项目的工程建设风险是指工程建设过程中可能存在的技术风险，主要包括不良地质条件影响、安全生产事故等。技术风险带来的影响主要包括工程进度和质量指标受到影响。

由于本项目拟建设的建筑、堆场、道路等建构筑物工程在本项目中占比很大，且地方政府对本项目的建筑水准要求较高，因此该风险发生的可能性为较高。

工程建设风险控制措施：

技术风险防范的目标是坚决杜绝重大安全生产事故风险，有效控制一般的施工技术性风险，积极预防勘察设计失误等轻微风险和微小风险，目前相关部门已为勘察、设计工作进

行准备，争取在项目前期接待就开展完善的工作，确保在设计、施工过程中保持高标准的同时，杜绝安全、质量问题。

管理风险:

本项目的管理风险为建设过程中基础设施工程无法按时完工造成的影响。

目前发展改革、规划、建设等部门已经介入本项目前期工作，配套基础设施按计划如期推进，因此该风险发生的可能性为低。

管理风险控制措施:

加强计划管理。后续工作中，在安排各项工作时，坚持早计划、早准备，计划安排串并结合、留有余地；在实施过程中，注意根据进展情况及时动态调整研制计划，确保多个工作并行有序开展。

加强对外沟通协调。根据项目进展情况，加强与相关施工、设计等企业，相关政府部门的沟通协调，及时了解掌握进展情况，及早申请各项行政审批，确保计划同步。

运营风险:

本项目的管理风险主要为相关设施使用企业无法按时完成商务谈判等，使运营活动达不到预期的目标的可能性及其损失。

项目单位与相关行业企业、科研机构已开始进行商务接洽，目前进展顺利，因此该风险发生的可能性为低。

运营风险控制措施:

防范管理风险的主要策略是注重内部管理体制，将工作中出现的责任落实到个人，并结合相关的奖惩机制，将人为原因造成的失误降到最低。对于可能出现问题的地方，应制订专门的审核制度，将操作流程进行标准化处理，对整个园区服务制度化、标准化管理，保证各项系统的顺畅营运。

市场风险:

宏观市场环境上来看，经济整体增长动力趋弱，工业经济下行的压力加大。在产业转移、工业化、城镇化的加速发展的驱动下，工业增速要高于全市平均水平，发展后劲十足。可见，区域工业发展的外部环境总体是好的，但是仍需做好市场风险防范工作。

市场风险控制措施:

引导和帮助入驻企业加强宏观政策市场信息收集和分析，创造良好的政策环境，为投资商和政府之间积极营造良好的交流和合作的平台，帮助掌握国家的大政方针和经济发展政策，为企业提供支持和服务。

要加大招商引资力度，用良好的区位优势和优惠政策，扩大宣传，围绕产业的定位，引进和培育一批符合园区规划定位和促进区域形象和发展的产业，形成产业链拉长和延伸，培育一批龙头企业，形成材料新科技产业集群；同时加大招商力度，为打造良好的发展前景而不断努力。

政策风险:

本项目的政策风险主要体现在由于国家、地方有关政策的变化,导致项目实施过程中涉及的工作停顿或延期,从而造成项目的部分环节计划进度推迟。

项目实施过程中如果由于国家政策调整变化的原因导致相关审批手续办理滞后或停顿,将直接影响相关设施的建设进度,若不能及时化解的话,将导致项目停滞,不能按计划运营,因此该风险的影响程度为严重。

政策风险控制措施:

本项目地处珲春市,区域发展受到了吉林省人民政府的高度重视,在项目的实施过程中将积极借助这些软优势,推进项目各申请、审批环节顺利进行,将政策风险降到最低。

(七) 绩效目标合理性

本项目绩效目标申报表填写完整,基础数据填写完善,但存在如下问题:

1. 时效指标三级指标设置不完整,仅表述为“项目于2022年4月”与“项目于2023年4月”,且指标值设置为“已按时开工”、“已按时竣工”,建议修改为三级指标设置为“项目开工/竣工日期”,对应指标值设置为“**年**月*日”。

2. 社会效益指标的年度指标值空缺，项目实施期指标值为“有效增长”，不够明确，建议进一步量化为“带动就业人数**人”。

3. 生态效益指标设置为“生产污染源数量”与“环境评估结果”，指标设置合理性不足，建议设置为项目建设对生态产生的正面影响，如不产生直接生态效益，建议删除该项指标。

4. 利益相关方满意度指标设置为“珲春市人民政府满意度”，建议修改为更直接的利益群众，如施工团队、货物供应商等公众群体。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

七、项目实施单位介绍

名称：珲春市海之路投资开发有限公司

法定代表人：吕以东

企业类型：有限责任公司（国有独资）

地址：吉林省延边州珲春市靖和街城投大厦 B 座 102 室
（政务中心 24 楼 2405 室）

公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；煤炭及制品销售；贸易经纪；国内贸易代理；销售代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货

运和危险货物)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:公共铁路运输;道路货物运输(不含危险货物)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

股东信息:珲春市城市投资开发集团有限公司(持股比例:100%)。

珲春市城市投资开发集团有限公司是由珲春市财政局100%持股的国有独资企业。

项目单位直接负责项目运营管理

八、部门分工及责任

(一)珲春市财政局

负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素,复核项目资金需求,做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

(二)珲春市工业和信息化局(行业主管部门)

负责按照行业管理要求并根据项目建设规模、成本等因素,管理、审核项目资金需求,对项目信息的真实性、准确性、完整性负责。对项目资金的使用和项目建设的实施过程进行监督,确保债券资金专款专用。做好政府债务管理系统的衔接,加强对项目实施情况的监控,确保债券资金按照工程进度尽早支出,形成实物工作量。

（三）珲春市海之路投资开发有限公司

负责测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用专项债券资金，勉力提高资金使用效益。

九、还款保障

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）要求，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将债券资金纳入财政专户管理，同时按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

项目单位在资金拨付过程中设立了项目单位、施工单位、监管银行三方监管账户，用以监管债券资金专款专用。同时项目单位在债券还本付息过程中将设立了还款准备账户用于归集债券还本付息资金。